

ANALISIS PERKEMBANGAN PERMUKIMAN DAN PERUBAHAN NILAI TANAH (Studi Kasus: Kec. Banyumanik Kota Semarang Jawa Tengah)

Dedigun Bintang Fajeri, Sawitri Subiyanto, Abdi Sukmono^{*)}

Program Studi Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Sudarto, SH, Tembalang, Semarang Telp.(024)76480785, 76480788
Email : dfajeri@gmail.com

ABSTRAK

Kota Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah yang mengalami fenomena peningkatan nilai tanah yang pesat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu kecamatan di Kota Semarang yang mengalami perkembangan permukiman dari tahun ke tahun. Kecamatan Banyumanik termasuk dalam pembagian wilayah yang memiliki fungsi sebagai perencanaan permukiman. Hal ini mengakibatkan perubahan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik. Sehingga diperlukan penelitian untuk melakukan analisis perkembangan permukiman dan perubahan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik.

Penelitian ini dilakukan dengan interpretasi penggunaan lahan permukiman dan non permukiman dari citra resolusi tinggi terkoreksi tahun 2011, 2013 dan 2015 untuk mengetahui perkembangan permukiman. Selanjutnya dilakukan pembuatan peta zona nilai tanah tahun 2011, 2013 dan 2016 dengan menggunakan data transaksi hasil survei lapangan. Pembuatan peta perubahan nilai tanah yang diperoleh dari hasil *overlay* peta ZNT. Pada tahap terakhir dilakukan analisis perkembangan permukiman dan perubahan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik.

Hasil penelitian menunjukan pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 perubahan penggunaan lahan menjadi permukiman meningkat sebesar 46,721 ha. Sedangkan pada kurun waktu tahun 2013 sampai tahun 2016 perubahan lahan menjadi permukiman meningkat sebesar 69,944 ha. Perkembangan permukiman tertinggi terjadi di Kelurahan Pudukpayung, dan hal tersebut diikuti dengan perubahan nilai tanah tertinggi selama rentang waktu tahun 2011 sampai dengan tahun 2016. Pada tahun 2011 ke tahun 2013 perubahan nilai tanah tertinggi yaitu zona 78 di Kelurahan Pudukpayung sebesar Rp 4.259.000,00. Dan pada tahun 2013 ke tahun 2016 perubahan harga tanah tertinggi terdapat pada zona 55 yang terletak di Kelurahan Pudukpayung sebesar Rp 3.448.000,00.

Kata kunci : Kecamatan Banyumanik, perkembangan permukiman, perubahan nilai tanah

ABSTRACT

Semarang City is the capital of Central Java province who experienced the phenomenon of rapid increase in land values along with population growth. Banyumanik district is one of the districts in the city of Semarang experiencing settlement developed from year to year. Banyumanik districts included in the division of territory that has a function as settlement planning. This resulted in changes in the value of land in Banyumanik District. So that the necessary research to analyze the development of settlements and changes in the value of land in Banyumanik District.

This research was conducted with the interpretation of land use residential and non-settlement of high-resolution imagery was corrected in 2011, 2013 and 2015 to determine the development of settlements. Furthermore, the land value zone map creation in 2011, 2013 and 2016 using data transaction field survey. Map making changes in the value of land obtained from the overlay ZNT maps. In the last stage conducted analysis on the development of settlements and changes in the value of land in Banyumanik District.

The results showed in 2011 to 2013 changes in land use into settlements increased by 46.721 ha. Meanwhile, during the period 2013 to 2016 the change of land into settlements increased by 69.944 ha. The highest settlement developed in the Pudukpayung Village, and it is followed by the highest land value changes over a span of years 2011 to 2016. In 2011 to 2013 the highest land value changes in a zone 78 in the Pudukpayung Village Rp 4,259,000.00 , And in 2013 to 2016 the highest land price changes contained in the zone 55 located in the Pudukpayung Village Rp 3,448,000.00.

Keyword : Banyumanik District, changes in the value of land, development of settlements

^{*)} Penulis, Penanggung Jawab

I. Pendahuluan

I.1 Latar Belakang

Pada umumnya negara-negara berkembang, termasuk Indonesia, menghadapi permasalahan utama dalam masalah permukiman. Selain hal tersebut yang juga merupakan suatu masalah yang mendapat perhatian nasional bagi Indonesia adalah cepatnya pertumbuhan penduduk di samping persebarannya yang tidak merata dan tidak seimbang. (Istiqomah, 1998).

Kota Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah yang sekaligus menjadi kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Medan. Semarang dapat disebut sebagai salah satu kota paling berkembang di Pulau Jawa karena Kota Semarang dihuni oleh sejumlah penduduk yang jumlahnya hampir 2 juta jiwa. Pada tahun 2010 jumlah penduduk Kota Semarang 1.527.433 jiwa dan pada tahun 2014 jumlah penduduk Kota Semarang 1.584.906 jiwa, hal ini menunjukkan jumlah penduduk Kota Semarang mengalami peningkatan yang cukup pesat dengan tingkat pertumbuhan 1,05% per tahun (www.semarangkota.bps.go.id, 2016). Pertumbuhan tersebut memberikan dampak yang nyata dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat. Dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan masyarakat secara otomatis juga ikut meningkat.

Pertumbuhan penduduk akan menyebabkan kebutuhan akan lahan sebagai ruang untuk tempat aktivitas mereka semakin meningkat dan akan menimbulkan semacam kompetisi untuk mendapatkan ruang yang cocok sesuai dengan berbagai kepentingan dan keperluan manusia (Budihardjo, 1997:113). Sesuai dengan teori *Demand Pull Invasion* dimana permintaan akan suatu barang meningkat dengan jumlah barang yang sedikit maka akan menaikkan harga dari barang tersebut (Suja'i, 29:2006). Dengan bertambahnya manusia dan ketika manusia sudah tidak memperoleh tempat lagi, maka selanjutnya perkembangan penduduk akan menimbulkan dampak dalam penggunaan lahan.

Perkembangan penduduk berkaitan langsung dengan penggunaan lahan yang menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan. Perubahan yang terjadi misalnya penggunaan lahan dari pertanian menjadi permukiman atau perdagangan. Perubahan penggunaan lahan akan menaikkan harga lahan apabila fungsi, nilai maupun manfaat dari lahan tersebut meningkat. Nilai lahan adalah suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya (Yunus, 2000 : 89). Nilai lahan merupakan nilai ruang secara horizontal (*distance decay principle from the center*) berdasarkan *Urban Growth Model* (Brotosunaryo, 2005 : 6).

Salah satu wilayah pinggiran yang berkembang pesat di Kota Semarang adalah Kecamatan Banyumanik. Perkembangan Kecamatan Banyumanik ini dapat dilihat dengan tingginya kondisi pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 2,86% dibandingkan dengan kondisi pertumbuhan penduduk rata-rata Kota Semarang sebesar 1,65%. Timbulnya perumahan-perumahan baru menunjukkan bahwa Kecamatan Banyumanik mengalami perkembangan lahan yang memperlihatkan aktivitas yang terjadi semakin bertambah.

Perkembangan permukiman di Kota Semarang dari tahun ke tahun makin meningkat. Kota Semarang menunjukkan kenaikan kebutuhan akan sarana perumahan dari tahun 2001–2015 (Semarang dalam angka, 2015). Peningkatan kebutuhan sarana perumahan di Kota Semarang selaras dengan makin meningkatnya jumlah penduduk. Permukiman merupakan suatu kebutuhan dasar penting dari manusia yang terus berlanjut dan meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika penduduk dan adanya tuntutan ekonomi serta sosial budaya. Kondisi ini terus berkembang sehingga di dalam penyelenggaraannya (pembangunan permukiman) harus disertai dengan pendekatan yang terpadu dan perlu adanya dukungan dari berbagai kebijakan yang menyangkut banyak aspek (Yudohusodo, 1991).

Keterkaitan antara perkembangan permukiman dan perubahan nilai tanah ini menjadi menarik untuk dikaji karena dapat menunjukkan apakah perkembangan permukiman tersebut dapat mempengaruhi perubahan nilai tanah.

I.2 Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana perkembangan permukiman di Kecamatan Banyumanik yang terjadi pada rentang tahun 2011 sampai dengan tahun 2016?
2. Apakah perkembangan permukiman di Kecamatan Banyumanik mempengaruhi perubahan nilai tanah antara tahun 2011 sampai dengan tahun 2016?

I.3 Manfaat dan Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui perkembangan permukiman di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tahun 2011 sampai dengan 2016.
2. Mengetahui keterkaitan antara perkembangan permukiman dan perubahan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tahun 2011 sampai dengan 2016.

I.4 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian dilakukan di wilayah Kecamatan Banyumanik Kota Semarang Jawa Tengah.
2. Analisis perkembangan permukiman dan perubahan nilai tanah tahun 2011 sampai dengan tahun 2016. Analisis perkembangan permukiman dengan mengetahui perubahan luas permukiman Kecamatan Banyumanik dari tahun 2011, 2013 dan 2016.
3. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode tumpang susun (*overlay*).
4. Data spasial yang digunakan adalah Citra resolusi tinggi terkoreksi tahun 2011, 2013 dan 2015, peta administrasi dan zona awal Kecamatan Banyumanik Kota Semarang.
5. Data non spasial yang digunakan data harga tanah dengan pendekatan pasar tahun 2011, 2013 dan 2016.
6. Skala Informasi yang digunakan adalah 1 : 5.000

II. Tinjauan Pustaka

II.1 Perkembangan Permukiman

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1998: 572), perkembangan berasal dari kata berkembang yang artinya mekar, membenteng atau makna lainnya yang artinya menjadi bertambah (luas, banyak dan sebagainya). Perkembangan dapat diartikan juga yaitu sama halnya dengan pemekaran yaitu suatu proses menjadi bertambah besar (luas, banyak, lebar, dan sebagainya) dengan melihat persamaan pengertian dari perkembangan dengan pemekaran maka batasan perkembangan dalam penelitian ini adalah perkembangan adalah pemekaran.

Perkembangan permukiman merupakan salah satu dampak yang ditimbulkan dari perkembangan suatu kota. Hal tersebut terjadi akibat dari pertumbuhan penduduk, keadaan ekonomi masyarakat, serta bertambahnya kegiatan masyarakat yang menuntut bertambahnya area permukiman yang dibutuhkan. Perkembangan suatu permukiman dapat dilihat dari pola-pola permukiman yang terbentuk. Bintarto (1977) mengemukakan pola perkembangan permukiman yang terbentuk tergantung pada karakteristik kehidupan masyarakat, potensi sumberdaya (kesempatan kerja) yang tersedia, kondisi fisik alami serta fasilitas kota terutama berkaitan dengan transportasi dan komunikasi (Koestoer,dkk , 2001)

Intensitas penggunaan tanah di pusat kota yang tinggi dan mengakibatkan naiknya nilai harga tanah, sementara jumlah penduduk kota bertambah terus dan memerlukan tempat hunian yang pada gilirannya memaksa penduduk kota memilih alternatif

memirikan perumahannya ke arah pinggiran kota. Kecenderungan alami perkembangan permukiman berlangsung secara bertahap ke arah luar (mengalami pemekaran) dan polanya mengikuti prasarana transportasi (jaringan jalan) yang ada. Perkembangan yang demikian itu mengakibatkan penurunan kepadatan bangunan perumahan secara linear dari daerah pusat kota ke arah pinggiran, namun sisi lain potensi gradasi lingkungan cenderung semakin berkurang ke arah luar kota. Hal inilah yang mendorong kelompok penduduk ekonomi kuat lebih menyukai tinggal di daerah pinggiran kota, sementara penduduk ekonomi lemah memilih bertempat tinggal di daerah pusat kota atau yang dekat tempat kerja meskipun dengan kondisi lingkungan yang marginal.

Sebagai suatu fenomena geosfer, perkembangan permukiman dianalisis formulasi keterkaitannya dapat berbentuk *space based analysis*, *time based analysis*, maupun *time space based analysis* (Yunus, 2000: 23). Di dalam *space based analisis*, suatu fenomena dianalisis berdasarkan perbedaan ruangnya dalam waktu yang sama, *time based analisis* adalah menganalisis suatu fenomena geosfer pada ruang yang sama dalam waktu yang berbeda, sedangkan *time space based analisis* adalah suatu fenomena geosfer yang dianalisis berdasarkan perbedaan ruang dan waktunya. Pada penelitian ini menggunakan formulasi *time based analisis* yaitu penelitian perkembangan permukiman di Kecamatan Banyumanik dengan waktu yang berbeda yaitu antara tahun 2011 dengan 2013 dan tahun 2013 dengan tahun 2016. Peneliti menggunakan citra tahun 2011 dan 2013 dan serta 2015 untuk memperoleh kondisi real daerah penelitian pada tiap-tiap tahun tersebut.

II.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Permukiman

Berkembangnya suatu daerah yang dipadati dengan permukiman penduduk merupakan suatu bentuk peningkatan kebutuhan lahan permukiman beserta sarana dan prasarananya. Perkembangan suatu daerah sebagian terjadi melalui proses tertentu yang dipengaruhi oleh faktor fisik (keadaan topografi struktur geologi, geomorfologi, perairan dan tanah) dan non-fisik (kegiatan penduduk, politik, ekonomi, sosial, budaya, teknologi), urbanisasi, peningkatan kebutuhan akan ruang, peningkatan jumlah penduduk, perencanaan tata ruang, zoning, peraturan pemerintah tentang bangunan dan sebagainya. Peranan aksesibilitas, sarana dan prasarana transportasi, pendirian fungsi-fungsi besar pula dalam membentuk variasi ekspresi keruangan kenampakan kota (Yunus, 2005: 130).

Menurut Koestoer (1997: 24), bahwa faktor sosial dan fisik sangat menentukan dalam menentukan pilihan terhadap lokasi tempat tinggal. Dalam studi pengambilan keputusan keluarga

terhadap pilihan daerah, ditemukan bahwa faktor aksesibilitas merupakan pengaruh utama dalam pemilihan lokasi tempat tinggal, yaitu kemudahan transportasi dan kedekatan jarak. Dalam membuat keputusan tentang rumah, manusia akan memperhitungkan antara nilai rumah yang ada dengan kebutuhan masing-masing individu, meliputi prosedur, barang dan pelayanan. Hal yang paling penting adalah tentang lokasi dan akses kepada masyarakat dan tempat-tempat lain, biaya sewa dan kemudahan untuk dipindahtangankan, serta privasi dan kenyamanan (Turner, 1976: 64).

Hermawan mengemukakan bahwa faktor yang menjadi pertimbangan dalam pemilihan lokasi bermukim yaitu :

1. Status sosial ekonomi (pendidikan, pekerjaan dan tingkat penghasilan)
2. Harga lahan/rumah
3. Aksesibilitas (kedekatan jarak ke tempat kerja dan kemudahan transportasi)
4. Kondisi topografi lokasi
5. Kenyamanan lingkungan dan privasi
6. Ketersediaan sarana dan prasarana
7. Promosi/Pemasaran Perumahan

Selain Faktor-faktor tersebut ada juga kriteria-kriteria yang mempengaruhi pemilihan tempat tinggal, menurut Catanese (1992: 296) yang paling utama adalah:

- a. Hukum dan lingkungan, apakah hukum yang berlaku mengizinkan didirikannya gedung dengan ukuran tertentu, persyaratan tempat parkir, tinggi maksimum gedung, batasan-batasan kemunduran dan berbagai kendala lain yang berkaitan;
- b. Sarana, suatu proyek membutuhkan pemasangan air, gas, listrik, telepon, tanda bahaya dan jaringan drainase;
- c. Faktor teknis, artinya bagaimana keadaan tanah, topografi dan drainase yang mempengaruhi desain tempat atau desain bangunan;
- d. Lokasi, yang dipertimbangkan adalah pemasarannya, aksesibilitas, dilewati kendaraan umum dan dilewati banyak pejalan kaki;
- e. Estetika, yang dipertimbangkan adalah view yang menarik;
- f. Masyarakat, yang dipertimbangkan adalah dampak pembangunan *real estate* tersebut terhadap masyarakat sekitar, kemacetan lalu lintas dan kebisingan;
- g. Fasilitas pelayanan yang dipertimbangkan adalah aparat kepolisian, pemadam kebakaran, pembuangan sampah dan sekolah;
- h. Biaya, yaitu harga tanah yang murah.

II.3 Analisis Nilai Pasar

Analisis nilai pasar dilakukan untuk mendapatkan nilai pasar dari data transaksi. Semua

data transaksi jual beli yang ditetapkan pada tanggal penilaian tertentu, selanjutnya dilakukan koreksi jenis dan koreksi waktu transaksi data jual beli untuk mendapatkan harga estimasi nilai pasar wajar.

a. Penyesuaian Status Hak

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 perlu disesuaikan harga tanah pada saat transaksi dengan memperhatikan status dari hak atas tanah dengan menggunakan acuan sebagai berikut :

HM : 0 %

HGB/HGU : 2 – 10 %

Non Sertifikat : 10 – 30 %

Dengan arah penyesuaian positif (+)

b. Koreksi Nilai Jenis Data Transaksi

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 koreksi nilai jenis data transaksi menggunakan persamaan berikut :

$$HK = HT + \{(\%K) \times HT\} \dots\dots\dots(1)$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

%K : presentase koreksi (penawaran = 10% ; transaksi = 0%) untuk penyesuaian

c. Koreksi Waktu Transaksi

Mengacu pada Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak SE No.55/PJ.6/1999 koreksi nilai jenis data transaksi menggunakan persamaan berikut :

$$HK = HT + \left\{ \frac{(n-m)}{365} \times 10\% \times HT \right\} \dots\dots\dots(2)$$

Keterangan :

HK : harga koreksi per meter persegi (Rp)

HT : harga tanah dari data per meter persegi (Rp)

n : tanggal penilaian

m : waktu transaksi

Penilai diperkenankan untuk memiliki pertimbangan sendiri dalam menentukan besarnya nilai persentase dan arah masing-masing penyesuaian. Apabila penilai memilih besaran ataupun arah penyesuaian diluar *range* di atas

haruslah dijelaskan dikolom keterangan dengan memperhatikan kondisi sosial ekonomi daerah. (Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah, Deputi Survei, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, 2007 : 19).

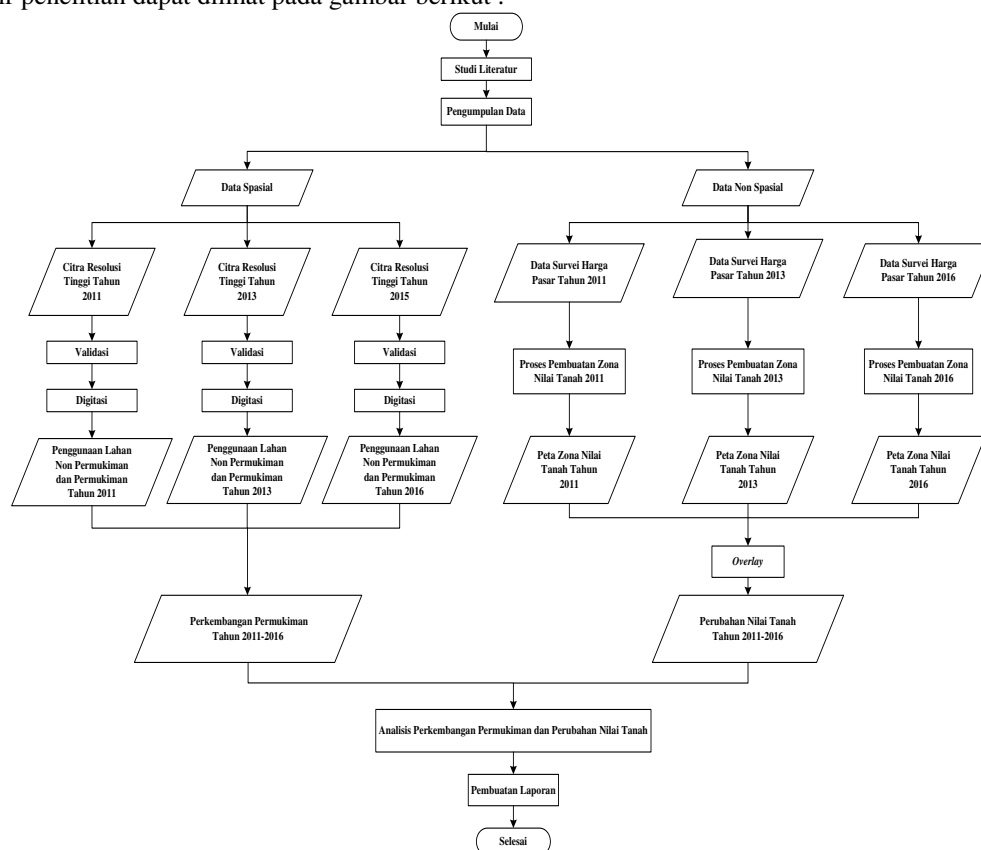
II.4 Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)

Peta Zona Nilai Tanah adalah Peta Tematik yang menggambarkan besaran-besaran nilai tanah atau harga pasar dan potensi tanah di suatu wilayah tertentu yang berfungsi sebagai informasi spasial yaitu Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dibuat dengan skala 1: 5.000 atau skala yang lebih besar sesuai dengan kebutuhan, dan sebagai informasi textual Peta ZNT pembuatannya memerlukan data harga tanah berdasarkan nilai pasar. Setelah diketahui nilai tanah dari masing-masing bidang, kemudian dilakukan klasifikasi nilai tanah berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 523/KMK.04/1998 tentang klasifikasi penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah).

III. Metodologi dan Data Penelitian

III.1 Metodologi Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi citra resolusi tinggi dan *overlay* peta znt. Diagram alir penelitian dapat dilihat pada gambar berikut :



Gambar 1. Diagram Alir Penelitian

III.2 Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi dua tipe data yaitu:

1. Data Spasial
 - a. Peta Administrasi Kota Semarang dalam bentuk .shp yang diperoleh dari BPN Kota Semarang.
 - b. Citra Ikonos Terkoreksi Tahun 2015
 - c. Citra Quickbird Terkoreksi Tahun 2011 dan 2013 yang diperoleh dari BPN Kota Semarang
 - d. Zona Awal Kecamatan Banyumanik yang diperoleh dari BPN Kota Semarang

2. Data Non spasial
 - a. Harga tanah tahun 2011 dan 2013 yang diperoleh dari Tugas Akhir Anastasia Astuti Teknik Geodesi 2010.
 - b. Harga Tanah 2016 yang diperoleh dari survey lapangan secara langsung.

IV. Hasil dan Pembahasan

IV.1 Analisis Perkembangan Permukiman Tahun 2011-2013

Tabel 1. Perubahan Penggunaan Lahan 2011-2013
Kecamatan Banyumanik

No	Penggunaan Lahan	Tahun 2011		Tahun 2013		Perubahan (ha)
		ha	%	ha	%	
1	Sawah	134,650	5%	129,084	5%	-5,566
2	Kebun Campuran	889,541	33%	868,033	32%	-21,508
3	Semak	117,020	4%	110,130	4%	-6,890
4	Tegalan	358,063	13%	340,061	12%	-18,001
5	Lahan Kosong	101,078	4%	106,509	4%	5,430
6	Permukiman	1131,456	41%	1178,178	43%	46,721
Total		2731,808	100%	2731,995	100%	

Berdasarkan tabel IV-1 diatas pada Kecamatan Banyumanik perubahan penggunaan lahan non permukiman menjadi permukiman meningkat. Dimana dari tahun 2011 penggunaan lahan permukiman di Kecamatan Banyumanik sebesar 1131,456 ha, dan pada tahun 2013 penggunaan lahan permukiman sebesar 1178,178 ha. Perubahan penggunaan lahan permukiman yang terjadi adalah sebesar 46,721 ha.

Berdasarkan angka perubahan penggunaan lahan permukiman dari tahun 2011 ke tahun 2013, Kecamatan Banyumanik menunjukan adanya peningkatan penggunaan lahan menjadi permukiman. Hal ini menunjukan bahwa Kecamatan Banyumanik mengalami perkembangan permukiman dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2013. Kecamatan Banyumanik berdasarkan RTRW Kota Semarang merupakan daerah sub pengembangan kota, hal ini berpengaruh pada pemerataan di berbagai sektor.

Kecamatan Banyumanik merupakan salah satu kecamatan yang berada di kawasan semarang atas, hal tersebut membuat para pengembang perumahan dan penduduk tertarik dengan kawasan atas karena kondisi lingkungan yang lebih sehat dan jauh dari kebisingan. Untuk itu, pada tahun 2013 total lahan kosong yang tersedia meningkat sebesar 5,430 ha dari tahun 2011 berdasarkan interpretasi citra. Peningkatan tersebut terjadi di Kelurahan Ngesrep dan Kelurahan Pedurungan, lahan kosong tersebut meningkat untuk dipersiapkan oleh pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan.

Tabel 2. Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman 2011-2013

No	Kelurahan	Tahun 2011		Tahun 2013		Perubahan (ha)
		ha	%	ha	%	
1	Kel. Banyumanik	84,673	7%	86,768	7%	2,095
2	Kel. Gedawang	79,786	7%	87,560	7%	7,774
3	Kel. Jabungan	34,642	3%	36,302	3%	1,660
4	Kel. Ngesrep	136,254	12%	142,198	12%	5,943
5	Kel. Padangsari	39,868	4%	41,199	3%	1,331
6	Kel. Pedalangan	128,344	11%	133,409	11%	5,066
7	Kel. Puduk Payung	180,680	16%	193,107	16%	12,427
8	Kel. Srandol Kulon	99,850	9%	100,548	9%	0,698
9	Kel. Srandol Wetan	136,529	12%	140,112	12%	3,584
10	Kel. Sumurboto	115,842	10%	117,669	10%	1,827
11	Kel. Tinjomoyo	94,988	8%	99,305	8%	4,317
Total		1131,456	100%	1178,178	100%	

Perubahan penggunaan lahan permukiman tertinggi dari tahun 2011 ke tahun 2013 yaitu di Kelurahan Pudukpayung dengan selisih perubahan sebesar 12,427 ha dan yang terendah yaitu di Kelurahan Srandol Kulon dengan selisih perubahan sebesar 0,698 ha.

IV.2 Analisis Perkembangan Permukiman Tahun 2013-2016

Berdasarkan tabel IV-3 dibawah pada Kecamatan Banyumanik perubahan penggunaan lahan non permukiman menjadi permukiman meningkat. Dimana dari tahun 2013 penggunaan lahan permukiman di Kecamatan Banyumanik sebesar 1178,178 ha, dan pada tahun 2013 penggunaan lahan permukiman sebesar 1248,121 ha. Perubahan penggunaan lahan permukiman yang terjadi adalah sebesar 69,944 ha.

Tabel 3. Perubahan Penggunaan Lahan 2011-2013
Kecamatan Banyumanik

No	Penggunaan Lahan	Tahun 2013		Tahun 2016		Perubahan (ha)
		ha	%	ha	%	
1	Sawah	129,084	5%	122,318	4%	-6,766
2	Kebun Campuran	868,033	32%	837,101	31%	-30,932
3	Semak	110,130	4%	102,893	4%	-7,237
4	Tegalan	340,061	12%	325,427	12%	-14,634
5	Lahan Kosong	106,509	4%	96,824	4%	-9,685
6	Permukiman	1178,178	43%	1248,121	46%	69,944
Total		2731,995	100%	2732,685	100%	

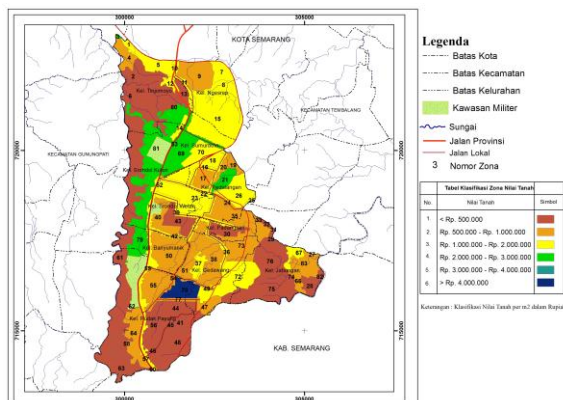
Peningkatan perubahan penggunaan lahan menjadi permukiman dari tahun 2013 sampai tahun 2016 menunjukan bahwa Kecamatan Banyumanik selalu mengalami perkembangan permukiman dengan bertambahnya tahun. Peningkatan ini dipengaruhi oleh beberapa hal selain kondisi udara yang sehat dan segar, Kecamatan Banyumanik memiliki aksesibilitas yang strategis dimana Kecamatan Banyumanik berdekatan dengan Universitas Diponegoro yang memicu setiap tahunnya para pengembang perumahan berlomba-lomba dalam mengembangkan bisnis properti di kawasan Banyumanik. Selain itu pembangunan fasilitas dan jasa di Kecamatan Banyumanik semakin lengkap dengan bertambahnya beberapa fasilitas pelayanan kesehatan, industri, perusahaan dan beberapa fasilitas jasa lainnya yang memicu semakin padatnya permukiman di Banyumanik.

Tabel 4. Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman 2013-2016

No	Kelurahan	Tahun 2013		Tahun 2016		Perubahan (ha)
		ha	%	ha	%	
1	Kel. Banyumanik	86,768	7%	92,569	7%	5,801
2	Kel. Gedawang	87,560	7%	100,033	8%	12,473
3	Kel. Jabungan	36,302	3%	37,884	3%	1,582
4	Kel. Ngesrep	142,198	12%	147,355	12%	5,157
5	Kel. Padangsari	41,199	3%	43,580	3%	2,381
6	Kel. Pedalangan	133,409	11%	149,263	12%	15,854
7	Kel. Puduk Payung	193,107	16%	209,543	17%	16,436
8	Kel. Srandol Kulon	100,548	9%	101,942	8%	1,395
9	Kel. Srandol Wetan	140,112	12%	143,983	12%	3,871
10	Kel. Sumurboto	117,669	10%	119,423	10%	1,754
11	Kel. Tinjomoyo	99,305	8%	102,545	8%	3,240
	Total	1178,178	100%	1248,121	100%	

Perubahan penggunaan lahan permukiman tertinggi dari tahun 2013 ke tahun 2016 yaitu di Kelurahan Pudukpayung dengan selisih perubahan sebesar 16,436 ha dan yang terendah yaitu di Kelurahan Srandol Kulon dengan selisih perubahan sebesar 1,395 ha. Kelurahan Pudukpayung dari tahun 2011 sampai tahun 2016 memiliki perkembangan permukiman yang paling tinggi, hal ini dikarenakan Kelurahan Pudukpayung memiliki lokasi yang strategis untuk tempat tinggal dan aksesibilitas di Kelurahan Pudukpayung tidak jauh dari jalan utama. Sedangkan untuk Kelurahan Srandol Kulon mengalami peningkatan perkembangan permukiman paling rendah dikarenakan kawasan di Kelurahan Srandol Kulon dari tahun 2011 memang sudah dipadati oleh permukiman sehingga perkembangannya dari tahun ketahun hanya mengalami sedikit peningkatan.

IV.3 Analisis Perubahan Nilai Tanah Tahun 2011-2013



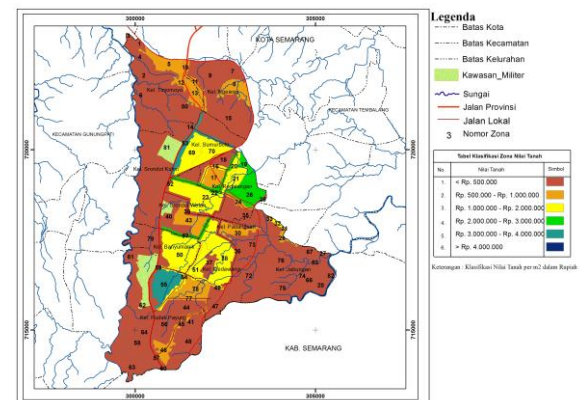
Gambar 2. Peta Perubahan Nilai Tanah 2011-2013

Berdasarkan gambar IV-1 terlihat bahwa dari rentang tahun 2011 sampai tahun 2013 perubahan nilai tanah tertinggi terjadi pada zona 78 yang merupakan kawasan permukiman di kawasan Pudukpayung, perubahan nilai tanahnya mencapai nilai sebesar Rp 4.259.000,00. Berdasarkan pengamatan observasi dilapangan kawasan ini memiliki potensi yang tinggi untuk bermukim karena zona ini memiliki fasilitas umum seperti sarana

pendidikan dan pusat perbelanjaan serta memiliki akses yang mudah untuk menuju jalan utama. Udara yang sehat dan atmosfer yang tenang menjadi penunjang sebagai kawasan yang nyaman untuk tempat tinggal, hal ini yang mempengaruhi semakin tingginya harga jual tanah di zona 78.

Perubahan nilai tanah terendah terjadi pada zona 82 yaitu sebesar Rp. 58.000,00. Zona 82 ini terletak di Kelurahan Jabungan yang merupakan kawasan pertanian, zona ini dianggap kurang berpotensi sebagai tempat tinggal karena kondisi topografi yang tidak mendukung untuk dibangun perumahan, selain itu akses jalan yang belum memadai sehingga untuk menjangkau kawasan tersebut sangat sulit, hal ini yang menyebabkan kenaikan nilai tanah di zona 82 terendah diantara zona lainnya..

IV.4 Analisis Perubahan Nilai Tanah Tahun 2013-2016



Gambar 3. Peta Perubahan Nilai Tanah 2013-2016

Berdasarkan tabel IV-2 terlihat bahwa dari rentang tahun 2013 sampai tahun 2016 perubahan nilai tanah terbesar terjadi pada zona 55 yang merupakan zona yang terletak di Kelurahan Pudukpayung, perubahan harga tanahnya mencapai nilai sebesar Rp 3.448.000,00. Berdasarkan pengamatan observasi dilapangan kawasan ini memiliki perubahan harga jual yang tinggi karena zona ini terletak di kawasan yang strategis dimana dekat dengan jalan utama yaitu Jl. Perintis Kemerdekaan. Sehingga kawasan ini menjadi daya pikat bagi para pengusaha atau pengembang perumahan untuk bisnisnya, hal inilah yang menyebabkan perubahan harganya menjadi tinggi.

Perubahan nilai tanah terendah terjadi pada zona 76 yaitu sebesar Rp. 28.000,00. Zona 76 ini terletak di Kelurahan Jabungan yang merupakan kawasan pertanian, dari hasil observasi zona ini kurang diminati masyarakat untuk dijadikan tempat tinggal, rata-rata penduduk pada zona ini merupakan penduduk lokal yang bermata pencaharian sebagai petani atau peternak. Selain itu akses menuju zona 76

ini masih terbilang sulit karena jalan yang dilalui belum beraspal dan sedikit terjal.

IV.5 Analisis Pengaruh Perkembangan Permukiman Terhadap Perubahan Nilai Tanah

Berdasarkan hasil penelitian dapat dianalisis bahwa perkembangan permukiman di Kecamatan Banyumanik dari rentang tahun 2011 sampai dengan tahun 2016 selalu mengalami perkembangan, hal ini diketahui dengan semakin bertambahnya luas permukiman disetiap kelurahan-kelurahan yang berada di Kecamatan Banyumanik. Pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 Kecamatan Banyumanik mengalami perubahan luas permukiman sebesar 46,721 ha, dengan perubahan luas permukiman tertinggi berada di Kelurahan Pudukpayung yaitu sebesar 12,427 ha. Sedangkan pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2016 Kecamatan Banyumanik mengalami perubahan luas permukiman sebesar 69,944 ha, dengan perubahan luas permukiman tertinggi berada di Kelurahan Pudukpayung yaitu sebesar 16,436 ha.

Perkembangan Permukiman ini diikuti dengan perubahan harga tanah di Kecamatan Banyumanik, hal ini dibuktikan dengan semakin bertambahnya nilai tanah di Kecamatan Banyumanik. Pada Tahun 2011-2013, semua nilai tanah tiap zona di Kecamatan Banyumanik mengalami peningkatan dengan perubahan nilai tanah tertinggi terdapat pada zona 78 yang terletak di Kelurahan Pudukpayung sebesar Rp 4.259.000,00. Dan pada tahun 2013-2016, semua nilai tanah tiap zona juga mengalami peningkatan dengan perubahan nilai tanah tertinggi terdapat pada zona 55 yang terletak di Kelurahan Pudukpayung sebesar Rp 3.448.000,00.

Berdasarkan perkembangan permukiman dan perubahan nilai tanah yang terjadi di Kecamatan Banyumanik khususnya di kelurahan Pudukpayung menunjukan bahwa adanya keterkaitan antara perkembangan permukiman dengan perubahan nilai tanah yang semakin meningkat. Pertumbuhan luasan permukiman di Kecamatan Banyumanik terus meningkat dengan tingkat pertumbuhan tertinggi berada di Kelurahan Pudukpayung. Ketersediaan lahan yang semakin menipis, sedangkan kebutuhan penduduk terus meningkat membuat harga lahan menjadi sangat tinggi dan penggunaan lahan permukiman akan terus berkembang ke arah kawasan yang tersedianya lahan kosong. Maka asumsi penggunaan lahan sebagai permukiman mempengaruhi harga lahan adalah benar.

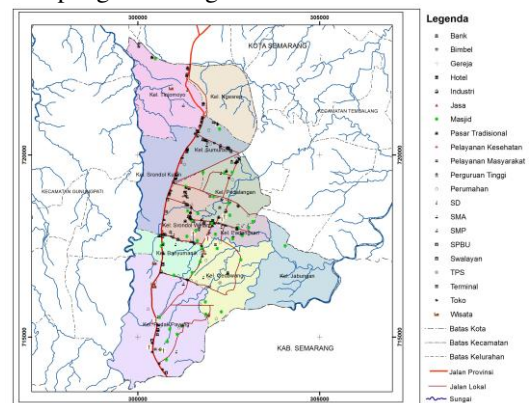
Selain itu ada beberapa faktor terbentuknya dinamika perubahan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik, yaitu :

1. Kondisi Alam

Secara umum kondisi alam di Kecamatan Banyumanik mempunyai topografi kawasan yang beragam, khususnya pada Kelurahan Pudukpayung memiliki topografi tanah yang beragam, akan tetapi masyarakat cenderung memilih topografi datar seperti zona 55 dan zona 78, iklimnya yang tropis, tekstur tanah alluvial yang cocok untuk didirikan bangunan. Permukiman berkembang secara alami ke arah yang menguntungkan atau berpotensi untuk dikembangkan sebuah perumahan, hal ini berbeda dengan kondisi alam suatu wilayah yang memiliki penurunan kualitas seperti misalnya, potensi bencana. namun di wilayah penelitian tidak ada potensi negatif tersebut, sehingga para pengembang berani menawarkan harga karena kondisi lingkungan yang baik. Untuk itu kondisi lingkungan berpengaruh terhadap harga lahan.

2. Jarak dan Ketersediaan Fasilitas

Berdasarkan hasil observasi, ternyata di Kecamatan Banyumanik jarak juga mempengaruhi dinamika harga lahan. Dinamika yang terjadi menunjukkan semakin dekat dengan pusat fasilitas umum seperti pertokoan, swalayan, tempat wisata atau kemudahan menuju jalan primer semakin mahal harga lahannya, begitu juga sebaliknya. Dapat dilihat di peta persebaran fasilitas terlihat pada zona 55 dan zona 78, akses untuk menuju fasilitas umum seperti pertokoan, swalayan, atau akses menuju jalan primer sangatlah mudah sehingga hal tersebut mempengaruhi harga tanah di kawasan tersebut.



Gambar 4. Peta Persebaran Fasilitas Umum

Secara keseluruhan wilayah penelitian telah terlayani oleh fasilitas kelistrikan, air bersih dan telepon dengan baik dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakatnya. Persebaran fasilitas umum yang paling berkembang yaitu pertokoan seperti Toko Alfamart dan indomaret. Adanya ketersediaan fasilitas diasumsikan semakin lengkap fasilitas penunjang permukiman maka terdapat nilai tambah suatu lokasi dan nilai tambah dari suatu nilai lahan. Sehingga pengembang dapat memperkirakan harga yang layak untuk sebuah lokasi yang telah terlayani kelengkapan fasilitas. Hal ini berarti ketersediaan fasilitas mempengaruhi dinamika harga lahan.

3. Keamanan

Keamanan merupakan salah satu hal yang dianggap penting dalam memilih suatu lokasi untuk beraktivitas ataupun bertempat tinggal. Maka untuk melihat tingkat kemanan, peneliti melakukan observasi di kawasan yang memiliki perubahan harga tanah tertinggi yaitu zona 55 dan 78. Dari hasil observasi pada zona 55 dan 78 memang terdapat perumahan-perumahan mewah yang setiap perumahannya dijaga oleh satpam, bahkan untuk pengunjung yang ingin memasuki kawasan tersebut harus diperiksa identitasnya terlebih dahulu.

Asumsinya, semakin kecil/menurunnya tingkat kejahatan, maka ada nilai tambah terhadap suatu lokasi ataupun nilai lahan di lokasi tersebut.

IV.5 Analisis Uji Korelasi

Ada pun hasil dari uji korelasi *pearson* yang telah dilakukan dengan mengkorelasikan antara perkembangan permukiman tiap zona dengan perubahan nilai tanah yang terjadi pada rentang tahun 2011-2013 dan tahun 2013-2016

Tabel 5. Uji Korelasi *pearson* Tahun 2011-2013

		Perkembangan Permukiman	Perubahan Nilai Tanah
Perkembangan Permukiman	Pearson Correlation	1	0,633
	Sig. (2-tailed)		0,000
	N	59	59
Perubahan Nilai Tanah	Pearson Correlation	0,633	1
	Sig. (2-tailed)	0,000	
	N	59	59

Dari tabel uji korelasi dapat diketahui bahwa perkembangan permukiman berkorelasi dengan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik, dengan nilai r adalah +0,633 yang artinya telah terjadi korelasi yang kuat antara perkembangan permukiman dan perubahan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik pada tahun 2011-2013.

Tabel 6. Uji Korelasi *pearson* Tahun 2013-2016

		Perkembangan Permukiman	Perubahan Nilai Tanah
Perkembangan Permukiman	Pearson Correlation	1	0,722
	Sig. (2-tailed)		0,000
	N	56	56
Perubahan Nilai Tanah	Pearson Correlation	0,722	1
	Sig. (2-tailed)	0,000	
	N	56	56

Dari tabel uji korelasi dapat diketahui bahwa perkembangan permukiman berkorelasi dengan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik, dengan nilai r adalah +0,722 yang artinya telah terjadi korelasi yang kuat antara perkembangan

permukiman dan perubahan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik pada tahun 2013-2016.

V. Kesimpulan dan Saran

VI. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam Rentang waktu tahun 2011 sampai dengan tahun 2013 perubahan penggunaan lahan menjadi permukiman meningkat sebesar 46,721 ha. Sedangkan pada kurun waktu tahun 2013 sampai tahun 2016 perubahan lahan menjadi permukiman meningkat sebesar 69,944 ha. Hal ini membuktikan bahwa dalam kurun waktu tahun 2011 sampai tahun 2016, Kecamatan Banyumanik mengalami perkembangan permukiman. Perkembangan permukiman yang tertinggi pada tahun 2011-2013 di Kecamatan Banyumanik yaitu pada Kelurahan Pudakpayung dengan perubahan sebesar 12,427 ha. Sedangkan perkembangan permukiman tertinggi pada tahun 2013-2016 yaitu Kelurahan Pudakpayung dengan perubahan sebesar 16,436 ha. Perkembangan permukiman ini dipengaruhi oleh faktor dimensi lokasi dan pembangunan perumahan di kawasan tersebut.
2. Perkembangan permukiman secara tidak langsung mempengaruhi perubahan nilai tanah di Kecamatan Banyumanik. Sesuai hasil penelitian ini diketahui bahwa perkembangan permukiman tertinggi terjadi di Kelurahan Pudakpayung, dan hal tersebut diikuti dengan perubahan nilai tanah tertinggi selama rentang waktu tahun 2011-2013 dan tahun 2013-2016. Pada tahun 2011-2013 perubahan nilai tanah tertinggi yaitu zona 78 di Kelurahan Pudakpayung sebesar Rp 4.259.000,00. Dan pada tahun 2013-2016 perubahan nilai tanah tertinggi terdapat pada zona 55 yang terletak di Kelurahan Pudakpayung sebesar Rp 3.448.000,00. Namun bila dilihat secara keseluruhan perubahan atau kenaikan nilai tanah disebabkan oleh faktor lain seperti kondisi alam, jarak dan ketersediaan fasilitas di kawasan tersebut serta tingkat keamanan kawasan tersebut.

V.2 Saran

Adapun saran yang dapat diberikan untuk penelitian selanjutnya adalah sebagai berikut :

1. Pada penelitian ini dilakukan dengan metode *digitasi on screen* dan interpretasi penggunaan lahan permukiman dan non permukiman secara

- manual, sehingga harus diperhatikan ketelitian dalam melakukan proses digitasi.
2. Data Citra Satelit yang digunakan sebaiknya sama sehingga memudahkan untuk pengklasifikasian kelas penggunaan lahan.
 3. Daerah yang dikaji sebaiknya merupakan daerah yang berkembang sehingga dimungkinkan terjadinya banyak perubahan penggunaan lahan.
 4. Data nilai tanah yang digunakan sebaiknya diambil dari transaksi jual beli secara nyata dengan sampel yang tersebar di seluruh wilayah penelitian.
 5. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan acuan pemerintah untuk mengambil kebijakan yang tepat dalam hal permukiman dan pengembangan dalam bidang lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, Anastasia. 2014. *Analisis Pengaruh Perubahan Nilai Jual Tanah Terhadap Zona Nilai Tanah*. Semarang: Geodesi UNDIP.
- Badan Pertanahan Nasional. 2006. *Penelitian Penetapan Harga Dasar Tanah di Perkotaan*. Diktat. Puslitbang BPN.
- Bintarto, R. 1979. *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Brotosunaryo, P. M. 1996. *Perubahan Perilaku Penghuni Rumah Susun Pekunden di Semarang*. Semarang: FT UNDIP.
- Budiharjo, Eko (Ed.). 1997. *Arsitektur Pembangunan dan Konservasi*. Jakarta: Djambatan.
- Catanese. 1992. *Perencanaan Kota*. Jakarta : Erlangga.
- Depdikbud, 1988. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Direktorat Jenderal Pajak. 1999. *Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor : SE-55/PJ.6/1999 tanggal 31 Agustus 1999 tentang Petunjuk Teknis Analisis Penentuan Nilai Indikasi Rata-rata*. Jakarta.
- Deputi Survei Pengukuran dan Pemetaan BPN RI. 2007. *Petunjuk Teknis Direktorat Survei dan Potensi Tanah*. Jakarta.
- Istiqomah, Nafiek. 1998. *Pola Persebaran Permukiman di Daerah Kab. Gunung Kidul DIY dengan Analisa Kuantitatif*. Yogyakarta: UGM.
- Koestoer, dkk. 1995. *Prespektif Lingkungan Desa Kota*. Jakarta: UI Press.
- Suja'i, Yusuf, I. 2007. *Penerapan Fungsi Deman-Suplai dalam Kebijaksanaan Bisnis*. Surabaya. UPN Jawa Timur.
- Turner, John, 1976, *Housing By People: Towards Autonomy in Buildings Environtment*. New York: Pantheon Books.
- Yudohusodo, Siswono. 1991. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: INKOPPOL, Unit Percetakan Bharakerta.
- Yunus, H, S. 2000. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.